

En Viedma, a los 18 días del mes de agosto de dos mil veintiséis, se reúnen en acuerdo los Srs. Jueces y la Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la Secretaria del Tribunal, para resolver en los autos caratulados **“OTERO ROBLEDO, SEBASTIÁN C/ AYRES DE LA PATAGONIA S.A. S/ ORDINARIO – ESCRITURACIÓN”**, Expte. N° VI-00325-C-2022, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Son procedentes los recursos de apelación interpuestos por la parte actora, el [31/08/2025](#), y por la parte demandada, el 02/09/2025, contra la Sentencia Definitiva de fecha [21/08/2025](#)? Y, en su caso, ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir?

----- El **Dr. Ariel Gallinger** dijo:

----- I) Que llegan las presentes actuaciones a esta Alzada con motivo de los recursos de apelación interpuestos, respectivamente, por la parte actora, Sres. Sebastián Otero Robledo y Daniela Fernanda Schenfelt, el [31/08/2025](#), y por la parte demandada, Ayres de la Patagonia S.A., el [02/09/2025](#), contra la [Sentencia Definitiva 65/2025 dictada el 21/08/2025](#) por la titular de la Unidad Jurisdiccional Civil N° 1 de esta ciudad, que resolviera: *“I.- Hacer lugar a la demanda de escrituración promovida por Sebastián Otero Robledo y Daniela Fernanda Schenfelt, condenando a Ayres de la Patagonia SA a librar oportunamente la escritura pertinente, una vez que se cumplan las condiciones que se estipularan en el contrato y que fueran desarrolladas en los Considerandos respectivos.- II.- Establecer que la demandada deberá presentar a los actores en forma*

*fehaciente y en el plazo máximo de 120 días corridos, un plan de obras con precisos términos de ejecución, con su correspondiente propuesta de financiamiento. Encontrándose en condiciones de escriturar, deberá formalizarse el instrumento público con intervención de la escribana designada en el contrato (Marcela Gaitán, Registro N° 73 de la ciudad de Viedma), en el plazo máximo de 90 días hábiles. Todo, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliera dentro del plazo fijado, será suscripta la escritura por la jurisdicción y a su costa. En este último aspecto, cabe dejar sentado que cualquier intervención de la suscripta a los fines de la escrituración, sólo tendrá lugar en caso de hallarse cumplidos todos los requisitos registrales, catastrales, fiscales y/o cualquier otro referido al inmueble objeto de autos.- III.- Imponer las costas por su orden (art. 65 CPCC).- IV.- Diferir la regulación de honorarios hasta que existan pautas para ello conforme lo previsto en el art. 24 y conc. de la ley de aranceles N° G 2.212.- V.- Notifíquese conforme a los arts. 120 y 138 del CPCC.”*

**----- ANTECEDENTES:** Los Sres. Sebastián Otero Robledo y Daniela Fernanda Schenfelt promovieron demanda de escrituración respecto de un lote de terreno de 921,86 m<sup>2</sup> ubicado en el Barrio Privado “Senderos del Antu”, adquirido mediante boleto de compraventa suscripto el 26/11/2018 con Ayres de la Patagonia S.A., por intermedio de su presidente, Carlos Walter Fernández. Subsidiariamente reclamaron, para el caso de imposibilidad de escriturar, una indemnización de daños y perjuicios.

**-----** Sustanciada la causa, la Jueza de grado tuvo por acreditado que las obligaciones de fraccionamiento, mensura, entrega de la posesión y escrituración se encontraban supeditadas a la culminación de obras de infraestructura y a la aprobación de los organismos pertinentes, sin que existiera plazo cierto y definido contractualmente para su finalización. En

ese marco, entendió que, ante un plazo incierto o indeterminado, corresponde su fijación judicial, la que estimó prudente establecer en 120 días corridos para que la demandada presente un plan de obras con precisos términos de ejecución y su correspondiente propuesta de financiamiento, y en 90 días hábiles adicionales para escriturar una vez que se encuentre en condiciones de hacerlo, bajo apercibimiento de suscripción de la escritura por la jurisdicción y a costa de la obligada. Impuso las costas por su orden, en razón de considerar que existió vencimiento parcial y mutuo (art. 65 CPCC).

----- II) Ambos recursos de apelación fueron concedidos libremente y con efecto suspensivo por providencias del 01/09/2025 y del 03/09/2025, respectivamente (arts. 220, 222, 223 y 228 CPCC).

**----- III) EXPRESIÓN DE AGRAVIOS DE LA PARTE ACTORA:**

----- Puesto el expediente en Secretaría de la Cámara para que las partes expresen agravios -[providencia del 21/10/2025](#)-, la parte actora, Sres. Sebastián Otero Robledo y Daniela Fernanda Schenfelt, expresó agravios el [09/11/2025](#), los que fueron tenidos por presentados en término el [19/11/2025](#).

----- En su primer agravio, referido a la fijación judicial del plazo para escriturar, sostiene que la sentencia, pese a reconocer el incumplimiento contractual y la constitución en mora de la demandada, le otorgó un nuevo plazo de 120 días y, a continuación, uno de 90 días hábiles para escriturar, configurándose así una doble fijación de plazo condicionada, en definitiva, al cumplimiento por la propia demandada de lo que ya estaba obligada a cumplir. Cuestiona que el plazo de 120 días, en tanto exige la presentación

de un “plan de obras con... propuesta de financiamiento”, constituya un tercer plazo que pone en cabeza de los actores la responsabilidad de aprobar un plan técnico ajeno a su experticia, incorporando una obligación no prevista originalmente en el contrato. Agrega que la exigencia de “encontrarse en condiciones de escriturar” configura un término sin final razonable en beneficio de la demandada, y que ello los deja expuestos a las agresiones patrimoniales que puedan sufrir otros acreedores de la sociedad demandada, con cita de otras causas en trámite ante esta Circunscripción.

----- En su segundo agravio, cuestiona la imposición de costas por su orden (art. 65 CPCC), por entender que no existió vencimiento parcial y mutuo que la justifique, toda vez que se hizo lugar íntegramente a la demanda de escrituración, reconociendo el incumplimiento y la mora de la demandada, por lo que entiende que corresponde aplicar el principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC).

----- Solicita, en definitiva, se admita el recurso y se revoque la sentencia impugnada en los términos expuestos, con costas.

**----- IV) EXPRESIÓN DE AGRAVIOS DE LA PARTE DEMANDADA:**

----- A su turno, Ayres de la Patagonia S.A., por intermedio de su representante e invocando el patrocinio letrado del Dr. Armando Andrés Salazar, expresó agravios el [10/11/2025](#), tenidos por presentados en término el [19/11/2025](#).

----- Se agravia en forma parcial con la sentencia recurrida, prestando conformidad con la fijación de un plazo para presentar un plan de obras y para escriturar y circunscribe su crítica a la exigencia de acompañar, dentro

de ese plan de obras, una propuesta de financiamiento de este. Sostiene que ello implicaría una indebida intromisión en la economía y el flujo de fondos de la firma, que la determinación del modo de financiar la obra constituye una decisión empresarial que no puede ser impuesta judicialmente, y que, dada la variabilidad de los costos, no resulta posible anticipar con certeza el monto final de la obra. Mantiene la reserva del caso federal (art. 14 Ley 48) y solicita se revoque la sentencia en cuanto fue materia de agravio.

----- **V)** Que corridos los traslados de las respectivas expresiones de agravios por providencia del [19/11/2025](#) (art. 238 CPCC), ninguna de las partes contestó los agravios de su contraria dentro del plazo legal, según certificación actuarial del 02/02/2026, por lo que se declaró decaído el derecho dejado de usar por ambos litigantes mediante providencia del [20/02/2026](#), quedando la causa en condiciones de resolver luego del llamamiento de Autos del [17/03/2026](#) (art. 241 CPCyC).

----- **VI) ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:** Ingresando en la temática recursiva, señalo que ambos escritos de expresión de agravios satisfacen la exigencia del artículo 238 del CPCyC, en los términos establecidos por nuestro STJRN in re “Harina” Se. 80/2016 “Méndez” Se 36/2014 entre tantos otros, constituyendo una crítica concreta y razonada de los fundamentos de la decisión que se pretende poner en crisis, por lo que corresponde su atención, recordando que tiene dicho nuestra CSJN que “Los magistrados no están obligados a seguir a las partes en todas las argumentaciones ni a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas incorporadas a la causa, sino sólo aquéllas estimadas conducentes para fundar sus conclusiones”-Fallos 325:1922; 320:1624; 319:2108; 319:119; entre tantos otros- conforme artículos 145 inc. 6 y 356 del CPCyC

t.o. Ley 5777.

----- Trataré, ambos recursos en forma conjunta, en tanto no se encuentra cuestionado el incumplimiento de la obligación de escriturar, sino que lo que se pone en crisis es la forma en que la sentencia resuelve que debe procederse frente a esa situación.

----- Como ya lo dijera, la propia sentencia de grado tuvo por configurado un plazo incierto o indeterminado para la obligación de escriturar, lo que entendió que habilitaba, y hasta imponía, su fijación judicial prudencial.

----- En ese sentido, este Tribunal ya ha tenido oportunidad de expedirse frente a planteos sustancialmente análogos respecto de la misma demandada y en relación al mismo emprendimiento “Senderos del Antu”. Así, en “Tranche, Néstor Javier, y otros c/Ayres de la Patagonia S.A. s/Incumplimiento de Contrato (Ordinario)” (Expte. N° VI-30616-C-0000, Sent. Def. 51/2026 del 14/05/2026), en el que se rechazó el intento de la demandada de trasladar a los compradores mayores costos derivados de modificaciones al proyecto originario, confirmando la decisión del grado - Unidad Jurisdiccional N° 3-, en tanto ordenara a la demandada que en el plazo de 120 días corridos, realice las obras pendientes y en el término de 90 días hábiles, otorgue la escritura traslativa de dominio.

----- También en autos “Gauna María José c/Ayres de la Patagonia S.A. s/Ejecución – Ejecutivo” (Expte. N° VI-01824-C-2024, Sent.Def. 56/2025 del 13/06/2025), frente a idéntico incumplimiento de la demandada respecto a las obras a su cargo y particularmente a proveer el servicio de agua potable y escriturar en el mismo barrio privado, se confirmó la aplicación de astreintes, descartándose las excusas fundadas en trámites

administrativos pendientes por no haberse demostrado que la propia demandada hubiera instado diligentemente su tramitación.

----- En el caso de autos, tal como fuera precisado en la sentencia de grado y no fuera cuestionado por la accionada, la demora en la realización de las obras resulta un dato constatable, por ejemplo mediante el cotejo del expediente municipal “Ayres de la Patagonia SA s/Proyecto de Loteo Senderos del Antu p/ prefactibilidad” (Nº 201730/11), el que se encuentra en trámite desde el año 2011, sin que a la fecha de la sentencia de grado constaran finales de obra de agua potable ni de electricidad. Sin embargo, no me parece razonable ni necesario que la empresa presente un plan de financiación de dichas obras, pues la firma se obligó a un resultado, por lo que los medios no son relevantes para la parte actora, quien incluso no ha exigido dicha alternativa.

----- Ello además encuentra coherencia con lo que se resuelve respecto al recurso de la parte actora, toda vez que al eliminarse la obligación de presentar un plan de obras, tampoco tendría sentido requerir precisiones respecto a su financiación.

----- En dicho orden, en relación al recurso de la parte actora, entiendo que le asiste razón, toda vez que no corresponde otorgar un nuevo término para presentar un plan de obra con posteriores plazos de ejecución, pues de lo contrario la cuestión se vuelve una obligación de la cual nunca se tiene precisión respecto a su culminación.

----- En dicho orden, ratifico el criterio establecido por este Tribunal in re “Tranche” Sent. Def. 51/2026, en tanto constituye un precedente a tener presente, en el sentido que el plazo para concluir las obras pendientes y

obtener los finales de obras pertinentes es de 120 días corridos, y a partir de ello 90 días hábiles para escriturar.

----- También asiste razón a la actora respecto a la distribución de costas en la instancia de origen. El art. 65 CPCC, invocado en la sentencia de grado, presupone la existencia de un vencimiento parcial y recíproco entre las partes. Sin embargo, en autos se hizo lugar sustancialmente a la única pretensión que quedó delimitada como objeto de la litis –la escrituración–, sin que la fijación judicial de un plazo, importe un vencimiento parcial de los actores: se trata, antes bien, del modo legalmente establecido para dar eficacia a una obligación cuyo incumplimiento, la propia sentencia tuvo por acreditado. No advirtiéndose razón que justifique apartarse del principio objetivo de la derrota, corresponde imponer las costas de la instancia de grado íntegramente a la demandada vencida (art. 62 CPCC), en igual sentido a lo resuelto por este Tribunal en “Gauna” y en “Tranche” frente a similar cuestión.

----- En tanto que las costas de esta instancia también deben ser impuestas a la demandada, en tanto resultara sustancialmente vencida (art. 62 CPCC y 53 de la LDC), aun cuando fuera dispensada de la necesidad de presentar un plan de financiación de las obras, ello es fundamentalmente consecuencia del acogimiento del recurso de la actora.

----- En cuanto a los honorarios de Alzada, dado que en la instancia de grado se difirió su regulación hasta tanto existan pautas para ello (art. 24 y conc. Ley G 2.212), por no contarse aún con una base regulatoria determinada, corresponde regular a la Dra. Diana Betina Tognoli en el 35%, y al Dr. Armando Andres Salazar en el 30%, de lo que oportunamente se les regule en la instancia de origen. (art. 15 ley G 2212).

----- Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo: I. Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, Ayres de la Patagonia S.A., dejando sin efecto su obligación de presentar un plan de financiamiento. II. Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, Sres. Sebastián Otero Robledo y Daniela Fernanda Schenfelt, dejando sin efecto que la demandada deba presentar un plan de obra, estableciendo que en el plazo de 120 días corridos la accionada debe concluir las obras, obtener el final de obra y a partir de ello debe otorgar las escrituras respectivas en el plazo de 90 días hábiles. III.- Imponer las costas de ambas instancias a la parte demandada vencida (art. 62 CPCC y 53 de la Ley 24240)”; confirmando la sentencia recurrida en todo lo demás que decide y no fue materia de agravio. IV. Regular los honorarios de esta instancia, a la Dra. Diana Betina Tognoli en el 35%, y al Dr. Armando Andrés Salazar en el 30%, de lo que oportunamente se les regule en la instancia de origen. (art. 15 ley G 2212). **MI VOTO.**

-----**El Dr. Gustavo Bronzetti Núñez dijo:**

----- Adhiero a los fundamentos expuestos por el Sr. Juez que me precede en orden de votación, sufragando en igual sentido.

-----**La Dra. María Luján Ignazi dijo:**

----- Atento la coincidencia de los jueces que me preceden, me abstengo de emitir opinión.

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, Ayres de la Patagonia S.A., dejando sin efecto su obligación de presentar

un plan de financiamiento.

II) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, Sres. Sebastián Otero Robledo y Daniela Fernanda Schenfelt, dejando sin efecto que la demandada deba presentar un plan de obra, estableciendo que en el plazo de 120 días corridos la accionada debe concluir las obras, obtener el final de obra y a partir de ello debe otorgar las escrituras respectivas en el plazo de 90 días hábiles.

III) Imponer las costas de ambas instancias a la parte demandada vencida (art. 62 CPCC y 53 de la Ley 24240)”; confirmando la sentencia recurrida en todo lo demás que decide y no fue materia de agravio.

IV) Regular los honorarios de esta instancia, a la Dra. Diana Betina Tognoli en el 35%, y al Dr. Armando Andres Salazar en el 30%, de lo que oportunamente se les regule en la instancia de origen. (art. 15 ley G 2212).

V) Regístrese, protocolícese y notifíquese conforme con los arts. 120 y 138 del CPCC. Oportunamente, bajen los presentes a la Unidad Jurisdiccional de origen.

**GUSTAVO J. BRONZETTI NUÑEZ – PRESIDENTE, MARÍA LUJÁN IGNAZI – JUEZA, ARIEL GALLINGER – JUEZ. ANTE MÍ: ANA VICTORIA ROWE – SECRETARIA.-**